

Підсумок аналізу наведених показників дозволяє виявити ключові сильні та слабкі позиції держави у даній сфері. Управління на державному рівні, спрямоване на ліквідацію виявлених загроз виробничій безпеці, дозволить комплексно вирішити назрілі економічні проблеми. Структура перебудова промисловості дасть змогу посилити експортний потенціал України, забезпечити достатній рівень рентабельності діяльності підприємств та вирішити цілий комплекс соціальних питань, пов'язаних із цим.

#### **Використана література:**

1. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розрахунку рівня економічної безпеки України: наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України № 1277 від 29.10.2013 [електронний ресурс]. Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/view/ME131588>

**Віблій П.**, к.е.н., доц.  
 НУ «Львівська політехніка»  
**Лащик І.**, к.е.н., доц.  
 НУ «Львівська політехніка»  
**Катрич Н.**, студент  
 НУ «Львівська політехніка»

### **ПЕРСПЕКТИВА ІНВЕСТИЦІЙ У ВІТЧИЗНЯНУ НЕРУХОМІСТЬ**

Вступ. Серед потенційних інвесторів існує думка про високу надійність та відносну прибутковість такого фінансового інструменту, як інвестування в нерухомість. В якості аргументів на його користь приводиться постійне подорожчання нерухомості, доступність і можливість одночасного збереження капіталу з отриманням невеликого, але стабільного доходу. Дійсно, такий вид капіталовкладень має досить плюсів, проте поряд з ними є і особливості, що характеризують його з негативного боку. З огляду на те, що більшості наших співвітчизників може бути доступна тільки вітчизняна нерухомість дослідження є досить актуальним.

Основна частина. Починаючи з 2015 року ринок нерухомості в Україні суттєво зріс. На це є декілька причин. Перш за все – це девальвація національної валюти. Другою причиною є необхідність забезпечення житлом внутрішніх мігрантів, солдатів та їхніх сімей.

Зростання ринку нерухомості зумовлювалось насамперед зростанням великих міст. За даними статистики, у Києві в 2016 році нараховувалось 290 новобудівель, в 2018 році це число зросло до 330. Те саме відбувається і на ринках нерухомості інших великих міст України, а саме : Львові, Одесі, Дніпрі.

Динаміка використання житла в Київській області показує значні обсяги введення в порівнянні з іншими регіонами. Так, за останні 10 років у Київській області було введено в експлуатацію 28 мільйонів квадратних метрів житла, що становить 28,6% всього житла, яке було введено в експлуатацію в Україні за цей період[4]. За ним слідує Львівщина (8%), потім Одеса (7,2%) та Івано-

Франківськ (6,2%). Клієнти в таких умовах стають прискіпливішими і шукають якусь «родзинку» в проекті. Відбувається збільшення пропозиції та насичення ринку житла.

Доступність житла є однією з найвищих у місті Києві (5,8 року), незважаючи на високу середню вартість житла. У Київській області цей показник дорівнює середньому значенню в Україні (7,6 років). Найнижча доступність житла - у західних областях України (Львів, Чернівці, Закарпаття, Тернопіль) та на Донбасі [4]. В цілому динаміка свідчить про певне підвищення доступності житла; наприклад, показник доступності житла на території країни у 2012 році ледь досяг 12 років, тоді як у 2017 році - 7,6 років. Для порівняння, у країнах з ринковою економікою вона становить від 3 до 4 років, а у високорозвинених країнах - від 2 до 3,5 років. Цей показник був розрахований на основі доходів населення 2016 року для сімей з трьома працюючими громадянами. Вартість житла приймалася виходячи із середньої вартості квадратного метра житла в обласних центрах[1].

Якщо говорити про інвесторів ринку нерухомості, то інвестують переважно молоді люди у віці 25-35 років. Близько половини покупців - це люди, пов'язані з IT-індустрією і мають відповідні кошти. Прибутковість від інвестицій в нерухомість в Україні – 12%. Це вдвічі вище, ніж у країнах ЄС. З високою прибутковістю відповідно високі ризики. Щоб уникнути фінансової катастрофи, будь-який інвестор в Україні повинен перевірити все, перш ніж купувати нерухомість, проводячи детальну юридичну, технічну та ринкову ретельну перевірку.

Український ринок нерухомості має кілька дуже цікавих особливостей, які безпосередньо впливають на попит:

- 1) сектор розвитку ринку нерухомості України в основному керується місцевими інвесторами. Він значною мірою закритий для іноземців, оскільки вимагає збирання тони дозволів, і дуже мало іноземців можуть пройти цей бар'єр;
- 2) права на землю, дозволи на будівництво та права власності на власність становлять особливі проблеми;
- 3) технічна ретельність також є ключовою підготовкою до операцій з нерухомістю, особливо в Україні, де будівельний бізнес далеко не прозорий.

Кілька факторів, які слід враховувати для найкращих інвестицій у нерухомість:

- 1) розташування в центрі міста або не більше 5-7 хвилин ходьби від станції метро, автобусної зупинки;
- 2) слід розглядати лише якісні об'єкти;
- 3) що стосується нежитлових інвестицій, то окрема будівля або фасадні торгові приміщення - найкращий варіант. Невеликі торгові приміщення з вітриною завжди є пріоритетними незалежно від типу будинку, в якому вони знаходяться.

На даний час ринок житла дуже насичений. За даними консалтингової компанії CDS, на початку 2017 року пропозиція житла перевищила попит у 10

разів [2]. У 2018 році пропозиція перевищує попит у 18-20 разів [3]. На наступні роки очікується поступове уповільнення ринку.

Висновки та пропозиції. Отже, нерухомість – це найбільш надійний актив для українців. Перевага від такого виду інвестицій – збереження та підвищення вартості самого активу, а також це ефективний спосіб отримати стабільний прибуток. Нерухомість – це довговічний актив, на який не впливає інфляція. Основний мінус нерухомості – потреба в постійних капіталовкладеннях. На даний час, на ринку нерухомості спостерігається незбалансованість – пропозиція набагато перевищує попит, а отже, в наступні роки очікується уповільнення ринку та посилення попиту. Для іноземних інвесторів ринок нерухомості України досить привабливий через порівняно низькі ціни, в той же час досить закритий через велику кількість документів. Якщо попит на нерухомість почне збільшуватись – ціна зросте, а отже, нерухомість буде ще привабливішою для інвесторів. Тому основною метою збільшення інвестицій є підвищення попиту, а саме: врегулювання цінової політики і платоспроможність населення.

#### **Використана література:**

1. *Офіційний веб-сайт UVECON / Geoportal*: <https://www.uvecon.ua/ru/geoportal.html>
2. *Офіційний веб-сайт Рішення з розвитку міста*: <http://cdg.com.ua/ru/about/>
3. *Перспективи ринку нерухомості у 2018 році: квадратний метр подорожчає*: <https://dyvys.info/2018/02/12/perspektyvy-rynku-neruhomosti-2018-chy-podorozhchaye-kvadratnyj-metr/>
4. *Веб-сайт kyiv.depo*: <https://kyiv.depo.ua/ukr/kyiv/klichka-zayaviv-scho-u-misti-gulyayut-60-tis-kvartir-20171103669961>

**Віблій П.**, к.е.н., доц.  
 НУ «Львівська політехніка»  
**Лащик І.**, к.е.н., доц.  
 НУ «Львівська політехніка»  
**Кухар М.**, студент  
 НУ «Львівська політехніка»

### **ОСОБЛИВОСТІ ЦІНОУТВОРЕННЯ В ІНВЕСТИЦІЙНІЙ СФЕРІ**

Вступ. В ринковій моделі економіки ціна є найбільш поширеною категорією; вона є грошовим вираженням вартості послуг, товарів та ресурсів. З допомогою цін можна виміряти економічні показники обсягу виробництва та споживання, оборотних та основних фондів та ін. При ринкових умовах ціна має дещо іншу роль, аніж за використання централізованої моделі управління економікою та планування економічних показників народних господарств. За умов ринкової економіки ціна - це загальний регулятор, що впливає на процес суспільного відтворення, який також впливає на діяльність інших суб'єктів господарювання з доповненням інших регуляторів, що використовуються державою (податки, відсоткові ставки, валютний курс, дотації). Зазначене вище є підтвердженням важливості та актуальності дослідження.